

 **УКРАЇНА**

 **ЧЕРНІГІВСЬКА ОБЛАСТЬ**

 **Н І Ж И Н С Ь К А М І С Ь К А Р А Д А**

##  В И К О Н А В Ч И Й К О М І Т Е Т

##

 **Р І Ш Е Н Н Я**

від 28.08.2025 р. м. Ніжин № 448

**Про укладення договору**

 **найму житла**

 Відповідно до статей 30, 42, 59, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 16 Житлового кодексу Української РСР, ст.810-822 Цивільного кодексу України, Примірного положення про користування гуртожитками, Регламенту виконавчого комітету Ніжинської міської ради Чернігівської області, затвердженого рішенням Ніжинської міської ради Чернігівської області VІІІ скликання від 24.12.2020 року № 27-4 / 2020, розглянувши заяву громадянина та висновки громадської комісії з житлових питань викладених у протоколі № 7 від 27.08.2025 року, виконавчий комітет Ніжинської міської ради вирішив :

 1.Укласти договір найму житла з Микитенком Олександром Сергійовичем (що додається).

 2. Доручити першому заступнику міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Вовченку Ф.І. підписати договір найму житла , що зазначений у пункті 1 цього рішення.

 3. Начальнику відділу з благоустрою, житлових питань, паркування, роботи з органами самоорганізації населення та взаємодії з правоохоронними органами Бойко Н.Г. забезпечити оприлюднення даного рішення на офіційному сайті Ніжинської міської ради протягом 5 робочих днів з дня його прийняття.

 4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на керуючого справами виконавчого комітету Ніжинської міської ради Салогуба В.В.

Головуючий на засіданні виконавчого

комітету Ніжинської міської ради

перший заступник міського голови

з питань діяльності виконавчих органів ради Федір ВОВЧЕНКО

 Пояснювальна записка

 До проекту рішення

 **«Про укладення договору найму житла»**

 Обгрунтування необхідності прийняття рішення

 Розглянувши заяву мешканця міста, відділ з благоустрою, житлових питань, паркування, роботи з органами самоорганізації населення та взаємодії з правоохоронними органами виносить на розгляд виконавчого комітету проект рішення «Про укладення договору найму житла», що дозволить мешканцю даного гуртожитку змінити адресу реєстрації свого місця проживання, у зв’язку зі зміною адреси даного гуртожитку.

 Стан нормативно-правової бази у даній сфері правового регулювання

 Даний проект рішення підготовлений відповідно до статей 30, 42, 59, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статті 16 Житлового кодексу Української РСР, ст.810-822 Цивільного кодексу України, Примірного положення про користування гуртожитками, Регламенту виконавчого комітету Ніжинської міської ради Чернігівської області, затвердженого рішенням Ніжинської міської ради Чернігівської області VІІІ скликання від 24.12.2020 року № 27-4 / 2020.

 Доповідати проект на засіданні буде головний спеціаліст відділу з благоустрою, житлових питань, паркування, роботи з органами самоорганізації населення та взаємодії з правоохоронними органами Лях О.М.

Начальник відділу з благоустрою,

житлових питань, паркування, роботи

з органами самоорганізації населення

та взаємодії з правоохоронними органами Наталія БОЙКО

Візують:

Начальник відділу з благоустрою,

житлових питань, паркування, роботи

з органами самоорганізації населення

та взаємодії з правоохоронними органами Наталія БОЙКО

Керуючий справами виконавчого комітету

Ніжинської міської ради Валерій САЛОГУБ

Начальник відділу юридично-кадрового

забезпечення В’ячеслав ЛЕГА

 Додаток до рішення

 виконавчого комітету

 Ніжинської міської ради

 від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_

ДОГОВІР НАЙМУ ЖИТЛА

м. Ніжин \_\_\_\_\_\_\_\_\_ серпня 2025 року

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРУ**

**1.1.** На підставі рішення виконавчого комітету Ніжинської міської ради від \_\_\_ серпня 2025 року № \_\_\_ «Про укладення договору найму житла» у порядку та на умовах, визначених цим Договором, **Виконавчий комітет Ніжинської міської ради**, код ЄДРПОУ: 04061783, місцезнаходження: 16600, Чернігівська область, місто Ніжин, площа імені Івана Франка, будинок 1 (надалі іменується «Наймодавець») в особі першого заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Вовченка Федора Івановича, з однієї сторони,

**Комунальне підприємство «Служба Єдиного Замовника»,** код ЄДРПОУ: 32126283, місцезнаходження: 16600, Чернігівська область, місто Ніжин, вул.Небесної Сотні, будинок 14 (надалі іменується «Балансоутримувач») в особі директора Кормана Владислава Адольфовича,

та фізична особа **Микитенко Олександр Сергійович** паспорт громадянина України серія …. номер …., виданий ….. МРВ УМВС України в Чернігівській області ….. року, РНОКПП 3…., місце реєстрації: Чернігівська область, місто Ніжин, вулиця ….., будинок …., кімната № …. (надалі іменується «Наймач»), з іншої сторони,

у подальшому разом іменуються «Сторони», а кожна окремо – «Сторона» уклали цей Договір найму житла (надалі іменується «Договір») про таке:

зобов'язується передати Наймачу у строкове платне користування‚ а Наймач зобов'язується прийняти у строкове платне користування ліжко-місце у житловій кімнаті в гуртожитку Чернігівська область, місто Ніжин, вулиця ….., будинок № …. В, кімната № …. (далі «Житло»), який є комунальною власністю Ніжинської міської територіальної громади, що визначене у цьому Договорі (надалі іменується «Кімната»).

**1.2.** Адреса житла‚ що винаймається: Чернігівська область, місто Ніжин, вулиця ….., будинок № …., кімната № …..

**1.3**. Загальна площа кімнати : 18,8 кв. м.,

**1.4.** Поверх: 2-й.

**1.5.** Вищевказане житло передається в користування в належному, придатному для проживання стані .

**1.6.** Недоліки житлового приміщення‚ що винаймається на момент передачі в найм: відсутні.

**1.7**. Сторони домовились про такий порядок відновлення приміщення та майна «Кімнати» ‚ що винаймається: капітальний ремонт «Кімнати» у гуртожитку та майна може здійснювати Наймодавець, поточний ремонт «Кімнати» здійснює Наймач.

**2. МЕТА НАЙМУ**

**2.1.** Житло‚ що винаймається‚ надається Наймачу для проживання.

**3. ПОРЯДОК ПЕРЕДАННЯ ЖИТЛА У НАЙМ**

**3.1.** Сторони погодили житлове приміщення у гуртожитку ‚ що винаймається передане Наймодавцем та Балансоутримувачем і прийняте Наймачем …. серпня 2025 року.

**3.2.** У момент підписання Акту прийому-передачі Наймодавець передає Наймачу ключі від приміщення‚ що винаймається.

**3.3.** Передача житлового приміщення у гуртожитку в найм не тягне за собою виникнення в Наймача права власності на це житло. Житлове приміщення залишається у комунальній власності Ніжинської міської територіальної громади, а Наймач користується нею протягом всього строку найму.

**3.4.** У разі припинення або розірвання цього Договору житлового приміщення у гуртожитку протягом трьох робочих днів повертається Наймодавцеві та Балансоутримувачу. Майно вважається поверненим з моменту підписання Наймодавцем, Балансоутримувачем та Наймачем акта приймання-передачі, а в разі дострокового розірвання з моменту підписання угоди про дострокове розірвання та акта приймання-передачі.

**4. СТРОК НАЙМУ**

**4.1.** Строк найму приміщення 5 років (з 29 серпня 2025 року по 28серпня 2030 року).

**5. ОРЕНДНА ПЛАТА ТА РОЗРАХУНКИ ЗА ДОГОВОРОМ.**

**5.1.** Розмір орендної плати складає: 1грн. Одна .гривня) (ПДВ нараховується згідно чинного законодавства) в рік.

**5.2.** Орендна плата сплачується Наймачем на розрахунковий рахунок Наймодавця протягом 10 робочих днів з дати отримання рахунку від Балансоутримувача.

**5.3.** Вартість комунальних послуг не входить до орендної плати.

**5.4.** Усі витрати за користування комунальними послугами оплачуються Наймачем самостійно згідно укладених договорів з надавачами комунальних послуг.

**5.5.** У разі закінчення строку дії цього Договору найму плата, комунальні платежі та видатки на утримання орендованого майна сплачуються Наймачем по день фактичної здачі майна Наймодавцю по акту приймання-передачі. Закінчення строку дії Договору найму не звільняє Наймача від обов’язку сплати заборгованість за орендною платою, якщо така виникла, у повному обсязі, ураховуючи санкції.

**5.6.** Нарахування орендної плати та контроль за її надходженням здійснює Наймодавець.

**6. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ НАЙМОДАВЦЯ**

**6.1.** **НАЙМОДАВЕЦЬ зобов'язаний:**

**6.1.1.** забезпечувати безперешкодне використання Наймачем житла ‚ що винаймається‚ на умовах цього Договору;

**6.1.2.** не вчиняти дій, які б перешкоджали Наймачу користуватися винайнятим житлом на умовах цього Договору;

**6.1.3.** продовжити строк дії цього Договору, у разі виконання Наймачем умов цього Договору, у тому числі пункту 7.2.5.

**6.2.** **Наймодавець має право:**

**6.2.1.** контролювати наявність, стан, напрями та ефективність використаня приміщення житла, переданого у найм за цим Договором;

**6.2.2.** виступати з ініціативою щодо внесення змін до цього Договору або його розірвання у разі:

**6.2.2.1.** невикористання винайнятого житла, відповідно до умов цього Договору;

**6.2.2.2.** погіршення стану винайнятого житла та місць загального корпстування;

**6.2.2.3.** порушення, невиконання (або неналежного виконання) умов Договору;

**6.2.2.4.** несплати комунальних послуг протягом 3 місяців підряд.

**6.2.2.5.** з підстав передбачених пунктом 7.1.10 цього Договору

**6.2.3.** здійснювати контроль за станом житлової кімнати у гуртожитку та місць загального користування шляхом візуального обстеження, але з обов’язковим попередженням Наймача, як найменше за день до такого обстеження.

**7. ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ НАЙМАЧА**

**7.1.** **НАЙМАЧ зобов'язується:**

**7.1.1.** За актом приймання-передачі прийняти винайняте житло у гуртожитку

**7.1.2.** використовувати житло ‚ що винаймається‚ виключно
у відповідності до мети найму, визначеної у п. 2.1 цього Договору;

**7.1.3.** своєчасно і в повному обсязі сплачувати орендну плату згідно умов, що визначені у пунктах 5.1-5.2 цього Договору;

**7.1.4.** забезпечувати збереження винайнятого житлового приміщення у гуртожитку місць загального користування; запобігати його пошкодженню і псуванню; тримати приміщення в порядку, передбаченому санітарними нормами та правилами пожежної безпеки; своєчасно проводити необхідний поточний ремонт приміщень за рахунок власних коштів, які не підлягають компенсації; підтримувати орендоване приміщення у гуртожитку та місця загального користування в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в оренду, з врахуванням нормального фізичного зносу; здійснювати заходи протипожежної безпеки;

**7.1.5.** дотримуватися протипожежних правил‚ а також правил користування тепловою та електричною енергією‚ не допускати перевантаження електромереж;

**7.1.6.** здійснювати за власний рахунок поточний ремонт житла та місць загального користування;

**7.1.7.** не здійснювати без письмової згоди Наймодавця перебудову та перепланування житлової кімнати ‚ що винаймається;

**7.1.8.** надавати Наймодавцю доступ до житлового приміщення з метою перевірки його стану і відповідності напряму використання за цільовим призначенням, визначеному цим Договором;

**7.1.9.** у разі припинення або розірвання Договору повернути Наймодавцю, винайняте житло у гуртожитку в належному стані, не гіршому, ніж на момент передачі його в найм, з урахуванням нормального фізичного зносу, та відшкодувати Наймодавцеві збитки в разі погіршення стану або втрати (повної або часткової) винайнятого майна;

**7.1.10.** сплачувати фактичні витрати за користування електроенергією, іншими комунальними послугами, для чого у місячний термін оформити договори з підприємствами - надавачами послуг.

У разі, якщо комунальні послуги сплачує Наймач то протягом 15 робочих днів після підписання цього Договору укласти з Наймодавцем договір про відшкодування витрат Наймодавця на утримання винайнятого майна та надання комунальних послуг Наймачу.

Не укладення Наймачем договорів на надання комунальних послуг або договору про відшкодування витрат Наймодавця на надання комунальних послуг є підставою для дострокового розірвання Договору.

**7.1.11.** не передавати права третім особам свої права та обов’язки за цим договором без згоди Наймодавця.

**7.1.12.** у разі намірів достроково звільнити житлове приміщення у гуртожитку та розірвати Договір, Наймач зобов’язаний попередити письмово Наймодавцю не пізніше ніж за 1 (один) місяць.

**7.2**. **Наймач має право:**

**7.2.1.** використовувати винайняте житло та місця загального користування у гуртожитку відповідно до їх призначення та умов цього Договору;

**7.2.2.** користуватися системами комунікацій‚ які знаходяться в гуртожитку ;

**7.2.3.** самостійно укладати договори про надання комунальних послуг з надавачами комунальних послуг;

**7.2.4.** здійснювати поточний ремонт винайнятого житла без відшкодування його вартості Наймодавцем.

**7.2.5.** на продовження строку дії цього Договору на тих самих умовах та на той самий строк за умови подання на адресу Наймодавця письмової заяви не пізніше, ніж за один місяць до закінчення строку дії цього Договору.

**8. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ СТОРІН ЗА ПОРУШЕННЯ ДОГОВОРУ**

**8.1.** У випадку порушення зобов'язання, що виникає з цього Договору Сторона несе відповідальність, визначену цим Договором та (або) чинним в Україні законодавством.

**8.1.1.** Порушенням Договору є його невиконання або неналежне виконання, тобто виконання з порушенням умов, визначених змістом цього Договору.

**8.1.2.** Сторона вважається невинуватою і не несе відповідальності за порушення Договору, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів щодо належного виконання цього Договору.

###### **9. ВИРІШЕННЯ СПОРІВ**

**9.1.** Усі спори, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, вирішуються шляхом переговорів між Сторонами.

**9.2.** Якщо відповідний спір не можливо вирішити шляхом переговорів, він вирішується в судовому порядку за встановленою підвідомчістю та підсудністю такого спору відповідно до чинного в Україні законодавства.

###### **10. ДІЯ ДОГОВОРУ**

**10.1.** Цей Договір вважається укладеним і набирає чинності з моменту його підписання.

**10.2.** На підставі частини 3 статті 631 ЦК України сторони погодили, що строк цього Договору починається дати прийняття рішення виконавчим комітетом Ніжинської міської ради та діє до 28серпня 2030 року.

**10.3.** Закінчення строку цього Договору не звільняє Сторони від відповідальності за його порушення, яке мало місце під час дії цього Договору.

**10.4**. Договір може бути розірваний на вимогу однієї із сторін Договору у разі невиконання іншою стороною обов'язків передбачених цим Договором.

**10.5.** Наймодавець чи Наймач має право розірвати цей Договір попередивши іншу Сторону за один місяць наперед.

###### **11. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ**

**11.1**. Усі правовідносини, що виникають з цього Договору або пов'язані із ним, у тому числі пов'язані із дійсністю, укладенням, виконанням, зміною та припиненням цього Договору, тлумаченням його умов, визначенням наслідків недійсності або порушення Договору, регламентуються цим Договором та відповідними нормами чинного в Україні законодавства, а також застосовними до таких правовідносин звичаями ділового обороту на підставі принципів добросовісності, розумності та справедливості.

**11.2.** Сторони несуть повну відповідальність за правильність вказаних ними у цьому Договорі реквізитів та зобов'язуються своєчасно у письмовій формі повідомляти іншу Сторону про їх зміну, а у разі неповідомлення несуть ризик настання пов'язаних із цим несприятливих наслідків.

**11.3.** Додаткові угоди та додатки до цього Договору є його невід'ємними частинами і мають юридичну силу у разі, якщо вони укладені (складені) у тій самій формі, що й цей Договір.

**11.4.** Цей Договір складений при повному розумінні Сторонами його умов та термінології українською мовою у трьох автентичних примірниках, які мають однакову юридичну силу.

**12. МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ І РЕКВІЗИТИ СТОРІН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наймодавець:****Виконавчий комітет** **Ніжинської міської ради**Код ЄДРПОУ: 04061783Місцезнаходження: 16600, Чернігівська область, місто Ніжин, площа імені Івана Франка, будинок 1Перший заступникміського голови\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Федір ВОВЧЕНКО**БАЛАНСОУТРИМУВАЧ****Комунальне підприємство «Служба****Єдиного Замовника»** Код ЄДРПОУ: 25932160, місцезнаходження: 16600, Чернігівська область, місто Ніжин, вул.Небесої Сотні, будинок 14 Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Владислав КОРМАН | **Наймач:****Микитенко Олександр Сергійович**паспорт громадянина України серія …. номер …., виданий Ніжинським МРВ УМВС України в Чернігівській області …… року РНОКПП …..**Місце реєстрації:** Чернігівська область, місто Ніжин, вулиця …., будинок ….., кімната № …. **Олександр МИКИТЕНКО** |